



P U T U S A N

Nomor : 479/PDT/2017/PT. BDG.

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MUHAMMAD SUKRONI, Umur 60 tahun, Alamat Graha Taman Kebayoran No.19 RT.007/013 Desa Setia Mekar Kecamatan Tambun Selatan Kabupaten Bekasi ;
Dalam hal ini memberi kuasa kepada dan memilih domisili dikantor kuasanya, yaitu :
DASE DHARNAYADI,SH. ARIFIN HARAHAP SH., AAN MAUKANA SH., dan MUHAMMAD SULAEMAN,SH. para Advokad, pada Kantor Hukum DASE DHARMAYADI SH. & ASSOCIATES, Berkantor di Jalan Ki Hajar Dewantara No.57 Cikarang-Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 06 Februari 2017, untuk selanjutnya disebut Sebagai Pembanding semula sebagai Penggugat ;

L A W A N :

1. **PEMERINTAH REPULIK INDONESIA Cq. Menteri Dalam Negeri, Cq. Kantor Wilayah Provinsi Jawa Barat Cq. Walikota Bekasi ;**
Beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No.1 Bekasi Jawa Barat, untuk selanjutnya selanjutnya disebut Sebagai Terbanding semula sebagai Tergugat ;
2. **KEPALA KANTOR PERTANANAHAN KOTA BEKASI,**
Beralamat di Jalan Khairul Anwar No.25 Kota Bekasi, untuk selanjutnya disebut

Halaman 1 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai **Turut Terbanding** semula sebagai
Turut Tergugat ;

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT ;

Telah membaca :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tanggal 23 Oktober 2017, Nomor : 479/PEN/PDT/2017/PT.BDG., tentang penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut, ditingkat banding ;
2. Berkas perkara, Nomor : 78/Pdt./G/2017/PN.Bks., tanggal 17 Juli 2017, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 08 Februari 2017, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 8 Februari 2017, terdaftar dalam Register perkara Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dan Turut Tergugat, dengan alasan-alasan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa **PENGUGAT** adalah sebagai pemilik tanah yang sah, yang terletak di Jl. Galaxy VII No. 7 Kelurahan Jaka Satria Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan sertifikat hak milik No. 1493 terbit tanggal 29 November 1996, surat ukur No. 9027/1990, luas 2.401 m², dengan batas-batasnya yaitu
 - Sebelah Utara : Tanah Milik H. Tolib Bin Damin
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong
 - Sebelah Selatan : Tanah Darat
 - Sebelah Barat : Jalan Tol
2. Bahwa tanah sertifikat hak milik No. 1493 seluas 2.401 m² adalah berasal dari Akta Jual Beli Nomor 73/7B/1997 tanggal 31 Desember 1997 melalui Notaris /PPAT SRI HARDININGSIH, SH dari HADI HAMIDJAJA sebagai Penjual dan MUHAMAD SUKRONI sebagai pembeli (**PENGUGAT**).
3. Bahwa terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Galaxy VII No. 7 Kelurahan Jakasatria Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi dengan sertifikat Hak Milik No. 1493 terbit tanggal 30 November 1996, surat ukur Nomor 9027/1990 tanggal 17 Mei 1990, luas 2.401 m² dengan Akta Jual Beli No.

Halaman 2 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

73/JB/1997 tanggal 31 Desember 1997 tercatat atas nama **PENGUGAT**, tanah aquo belum pernah diperjual belikan, disewakan, gadai, jual beli dan lain sebagainya kepada pihak lain.

4. Bahwa kira-kita tahun 2002 **PENGUGAT** bermaksud untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain tapi ternyata tidak bisa dilaksanakan karena diatas tanah aquo telah berdiri bangunan SDN Jakasetia III.
5. Bahwa **PENGUGAT** merasa terkejut dengan adanya fisik tanah telah berdiri bangunan SDN Jakasetia III karena **PENGUGAT** tidak pernah melakukan jual beli, tukar menukar, ruslah, dan lain sebagainya dengan pemerintahan Kota Bekasi atau dengan instansi Pemerintah lain atau Dinas Pemerintah Kota Bekasi atas tanah dengan sertifikat hak milik No. 1493 dengan AJB No. 73/JB/1997 luas 2.401 m².
6. Bahwa atas peristiwa hukum tersebut selanjutnya **PENGUGAT** melayangkan surat kepada Wali Kota Bekasi tentang permohonan pembayaran atas tanah milik **PENGUGAT** seluas 2.401 m² dengan sertifikat hak milik No. 1493 dengan AJB No. 73/JB/1997.
7. Bahwa perbuatan **TERGUGAT** yang telah menguasai dan mendirikan bangunan SDN Jakasetia III diatas tanah milik **PENGUGAT** sedangkan **PENGUGAT** tidak pernah merasa mempunyai hubungan hukum keperdataan baik sewa menyewa, jual beli, tukar menukar, ruslah, dan lain sebagainya dengan **TERGUGAT** jelas merupakan perbuatan melawan hukum (vide pasal 1365 BW), karena perbuatan **TERGUGAT** tersebut telah melanggar hak subjektif **PENGUGAT**.
8. Bahwa dengan demikian **PENGUGAT** mempunyai alasan hukum yang sah untuk menuntut **TERGUGAT** karena akibat rangkaian perbuatan **TERGUGAT** menguasai dan mendirikan bangunan SDN Jakasetia III diatas tanah tersebut, membuat **PENGUGAT** terancam kehilangan hak sebagai pemilik tanah aquo yang sah.
9. Bahwa akibat perbuatan **TERGUGAT** menguasai dan mendirikan bangunan diatas tanah aquo, maka **PENGUGAT** merasa sangat dirugikan baik materil maupun imateril, sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil Yaitu kehilangan hak atas tanah aquo yaitu sebesar **Rp. 2.000.000,- x luas 2.401 m² = Rp. 4.802.000.000,- (Empat Milyar Delapan Ratus Dua Juta Rupiah).**
 - b. Kerugian Imateril akibat syok, ketakutan dalam mempertahankan dan syok memikirkan kehilangan atas tanah aquo sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).**

Halaman 3 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10. Bahwa sebagai sangsi dengan tidak ditaatinya permohonan sebagaimana point tersebut diatas semoga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa mengadili perkara ini, agar memerintahkan **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (dwangsoon) kepada **PENGUGAT** setiap harinya sebesar **Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah)**.
11. Bahwa agar tuntutan **PENGUGAT** tidak illusioner kelak, karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sangka yang beralasan, maka **PENGUGAT** mohon agar Pengadilan Negeri Bekasi yang memeriksa perkara ini berkenan melakukan Sita Jaminan (CB) terhadap tanah aquo yang menjadi obyek sengketa.
12. Bahwa oleh karena gugatan **PENGUGAT** didasarkan bukti-bukti yang tidak dapat di sangkal lagi kebenarannya oleh **TERGUGAT**, sehingga putusan ini mempunyai syarat hukum terlebih dahulu walaupun adanya bantahan, banding atau kasasi dari Jaksa **TERGUGAT** (*Uit Voorbaar Bij Voorraadd*).

Berdasarkan uraian tersebut di atas, **PENGUGAT** mohon kepada Pengadilan Negeri Bekasi cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya memutuskan sebagai berikut :

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan (CB) atas tanah obyek sengketa perkara ini dalam pendahuluan adalah sah dan berharga.
3. Menyatakan menurut hukum **TERGUGAT** telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menyatakan dan menetapkan **PENGUGAT** adalah pemilik sah tanah aquo seluas 2.401 m² dengan sertifikat hak milik nomor 1493 dengan AJB No. 73/JB/1997 atas nama **PENGUGAT** yang terletak di Jl. Galaxy VII No. 7 Kelurahan Jaka Satria Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi. dengan batas-batasnya yaitu :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik H. Tolib Bin Damin
 - Sebelah Timur : Tanah Kosong
 - Sebelah Selatan : Tanah Darat
 - Sebelah Barat : Jalan Tol
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk menghapus dan atau mencoret dari aset Pemda Kota Bekasi atas tanah aquo.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar kerugian materil dan imateril dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil Yaitu kehilangan hak atas tanah aquo yaitu sebesar **Rp. 4.200.000,- x luas 2.401 m² = Rp. 10.084.200.000,- (Sepuluh Milyar Delapan Pulu Empat Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).**
 - b. Kerugian Imateril akibat syok, ketakutan dalam mempertahankan dan syok memikirkan kehilangan atas tanah aquo sebesar **Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).**
8. Menyatakan surat putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi.
9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini. Seandainya pengadilan berpendapat lain dalam pengadilan yang baik.

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex. Aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dalam Jawabannya tanggal 19 April 2017, pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa obyek gugatan adalah perbuatan melawan hukum atas kepemilikan hak atas tanah seluas 2.401 M2 yang terletak di Jl.Galaksi VII Nomor 7, Kelurahan Jaka Setia, Kecamatan Bekasi Selatan, Kota Bekasi yang pemanfaatannya sebagai Sekolah Dasar Negeri (SDN) Jaka Setia III dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : tanah milik H.TOLIB bin DAMIN ;
 - Sebelah Timur : tanah kosong ;
 - Sebelah Selatan : tanah darat ;
 - Sebelah Barat : jalan tol.
- Bahwa dasar gugatan PENGUGAT adalah Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1493 tertanggal 30 Nopember 1996 dengan Akta Jual Beli Nomor 73/JB/97 tertanggal 31 Desember 1997.

Adapun materi Jawaban dan alasan hukumnya terurai sebagai berikut :

EKSEPSI :

GUGATAN BERSIFAT DALUARSA

- Bahwa penguasaan dan pemanfaatan tanah dan bangunan SDN Jaka Setia III oleh TERGUGAT telah dilakukan dalam kurun waktu yang lama dan dengan itikad baik dimana pada tahun 1996 dengan terbitnya Undang - Undang R.I. Nomor 9 Tahun

Halaman 5 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



1996 tentang Pembentukan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi, SDN Jaka Setia III (dahulu SD Nusa Indah) termasuk aset yang diserahkan kepemilikannya oleh Pemerintah Kabupaten Bekasi kepada TERGUGAT dengan Berita Acara Serah Terima Nomor 028/BA.10-PLK/1998, tertanggal 4 Maret 1998 tentang Serah Terima Barang Inventaris dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi.

Jauh sebelum diserahkan Pemerintah Kabupaten Bekasi telah menguasai dan memanfaatkan obyek gugatan sebagai bangunan Sekolah Dasar.

Sesuai ketentuan Pasal 1963 jo. 1967 Kitab Undang-Undang Hukum (KUH) Perdata maka gugatan PENGGUGAT telah ~~daluarsa~~ karena melampaui tenggang waktu 20 tahun dan 30 tahun, terlebih lagi perolehan TERGUGAT didasarkan pada itikad baik dan hubungan "Pemerintah kepada Pemerintah"

EKSEPSI KURANG PIHAK

Dalam Obyek Gugatan terdapat SD Jakasetia III dan SD Jakasetia VII, tetapi Penggugat tidak mengikutsertakan SD Jakasetia VII sebagai Obyek Gugatan, selain itu Gugatan juga kurang Pihak karena Penggugat tidak mengikutsertakan Kabupaten Bekasi dalam Perkara Aquo selaku Pihak yang memberikan SD Jakasetia III dan SD Jakasetia VII kepada Kota Bekasi.

A. POKOK PERKARA :

1. Hal yang telah kami kemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan pokok perkara.
2. Kami menolak seluruh dalil PENGGUGAT kecuali yang secara tegas dinyatakan kebenarannya.
3. Bahwa SDN Jaka Setia III adalah aset TERGUGAT berdasarkan Berita Acara Serah Terima Nomor 028/BA.10-PLK/1998 tertanggal 4 Maret 1998 tentang Serah Terima Barang Inventaris dari Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi kepada Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bekasi pada butir A (Datar Barang Yang Diserahkan) Nomor urut 133 tercantum nama SD Nusa Indah yang kemudian nomenklturnya berubah menjadi SDN Jaka Setia III .
4. Serah terima aset pada butir 3 telah memperoleh persetujuan penghapusan aset dari Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kabupaten Daerah Tingkat II Bekasi dengan Surat Keputusan Nomor 06/SK/170-DPRD/1997 tertanggal 27 Mei 1997.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Pembangunan dan/atau renovasi dan/atau pemeliharaan SDN Jaka Setia III menggunakan dana Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) Kota Bekasi.
6. Peristiwa hukum serah terima aset dari Pemerintah Kabupaten Bekasi kepada TERGUGAT dan penghapusan asset di DPRD Kabupaten Bekasi terjadi lebih dulu (27 Mei 1997) dibanding peristiwa hukum jual beli tanah yang dilakukan PENGGUGAT (31 Desember 1997)
7. Kami menolak pengajuan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 227 HIR berupa adanya kemungkinan tanah sengketa dialihkan/dipindahtangankan mengingat TERGUGAT adalah lembaga publik serta pemanfaatan tanah sengketa juga digunakan oleh publik untuk sarana pendidikan. Begitupula regulasi melarang pihak manapun untuk melakukan penyitaan terhadap aset daerah sebagaimana ketentuan Pasal 50 Undang-Undang R.I. Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.
8. Bahwa kami menolak Petitum ganti kerugian karena pelaksanaan putusan perkara aquo dapat dilakukan dengan eksekusi riil. Begitu pula nilai tanah sebesar Rp.4.200.000,- per meter persegi harus memiliki acuan yang jelas berupa penilaian Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Sedangkan kerugian imateril PENGGUGAT berupa syok dan ketakutan atas kehilangan tanah bersifat hiperbola dan ilusioner karena tidak memiliki relevansi langsung dengan perkara aquo.
9. Kami menolak Putusan serta merta (uitvoerbaar bij vooraad) karena permasalahan menyangkut kepemilikan hak atas tanah sehingga agar tidak menimbulkan kesulitan yuridis atas pelaksanaan eksekusi maka sebaiknya tindak lanjut atas Putusan perkara aquo ditentukan setelah adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (In Kracht Van Gewijsde).
Berdasarkan hal tersebut di atas, kami mohon Majelis Hakim untuk memutus sebagai berikut :

A. EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT ;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)

B. POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Halaman 7 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat dalam Jawabannya tanggal 19 April 2017, pada pokoknya menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam surat Gugatan, kecuali hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat ;
2. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1493/Jakasetia, Gambar situasi tanggal 17 Maret 1990 Nomor 9027/1990 luas 3,462 m2 diterbitkan tanggal 26 Januari Wilayah Bekasi Selatan tercatat dan terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Bekasi
3. Bahwa telah diterbitkan 8 (delapan) sertipikat hasil pemisahan masing-masing :
 - Sertipikat Hak Milik Nomor. 1634 / Jakasetia, luas 50 m2
 - Sertipikat Hak Milik Nomor. 1635 / Jakasetia, luas 135 m2
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1636 / Jakasetia luas 150 m2
 - Sertipikat Hak Milik Nomor. 1637 / Jakasetia luas 135 m2
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 1638 / Jakasetia luas 135 m2
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 3448 / Jakasetia luas 136 m2
 - Sertipikat Hak Mlik Nomor 3452 / Jakasetia luas 219 m2
 - Sertipikat Hak Milik Nomor 8178 / Jakasetia luas 101 m2Luas 8 Sertipikat pemisahan tersebut diatas seluas 1.061 m2, sehingga sisa luas Sertipikat Hak Milik Nomor 1493 / Jakasetia, Gambar Situasi tanggal 17 Maret 1990 Nomor 9027 / 1990, atas nama Hady Hamidjaja luas 2.041 m2.
4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 1493 / Jakasetia (sisa), Gambar Situasi tanggal 17 Maret 1990 Nomor 9027 / 1990, luas 2.041 m2, sampai saat ini masih tercatat atas nama Hady Hamidjaja .
5. Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara dengan seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik secara tertulis yang diajukan di persidangan pada tanggal 19 April 2017, sedangkan atas Replik Penggugat tersebut,

Halaman 8 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 3 Mei 2017, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Bekasi, telah menjatuhkan putusan tanggal 17 Juli 2017, Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet onvankelijke veerklaard/No) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 2.006.000,00 (dua juta enam ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa setelah membaca berturut-turut :

1. Surat Pernyataan Permohonan Banding, Nomor : 78/Pdt.G/Bdg/2017/PN.Bks. Jo.No. : 60/Bdg/2017/PN.Bks, tanggal 19 Juli 2017, yang dibuat oleh BEBET UBAEDILAH,SH.MH. Panitera pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya menyatakan, bahwa pada tanggal 19 Juli 2017, Kuasa Hukum Pembanding semula sebagai Penggugat, yang bernama H.DASE DHARMAYADI,SH., menerangkan bahwa Ia menyatakan memohon banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 17 Juli 2017, Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., tersebut ;
2. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks.Jo.No.60/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 25 Juli 2017, yang dibuat dan dijalankan oleh MISKAH,SH.Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2017, kepada PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA. Cq. MENTERI DALAM NEGERI.Cq. KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA BARAT Cq. WALIKOTA BEKASI, sebagai Terbanding semula sebagai Tergugat, telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding tersebut ;
3. Surat Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., Jo.No.60/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 25 Juli 2017, yang dibuat dan dijalankan oleh MISKAH,SH. Jurusita pada Pengadilan

Halaman 9 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Bekasi, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Juli 2017, kepada KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, sebagai Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat, telah diberitahukan tentang adanya permohonan banding tersebut ;

4. Memori Banding tertanggal 07 Agustus 2017, yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula sebagai Penggugat, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, pada tanggal 14 Agustus 2017, sesuai dengan Surat Tanda Terima Memori Banding No: 78/Pdt.G/2017/PN.Bks.,Jo.No.60/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 14 Agustus 2017, dan berdasarkan:

- Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding No. 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., Jo.No.60/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 31 Agustus 2017, yang dibuat dan dijalankan oleh MISKAH SH., Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Kamis tanggal 31 Agustus 2017, telah diserahkan salinan resmi memori banding kepada pihak lawannya, yaitu PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA. Cq. MENTERI DALAM NEGERI.Cq. KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA BARAT Cq. WALIKOTA BEKASI, sebagi Terbanding semula sebagai Tergugat ;

- Surat Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding No. 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., Jo.No.60/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 25 Agustus 2017, yang dibuat dan dijalankan oleh MISKAH SH., Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, yang isinya menerangkan, bahwa pada hari Jumat tanggal 25 Agustus 2017, telah diserahkan salinan resmi memori banding kepada pihak lawannya, yaitu KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, sebagi Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat ;

5. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara / INZAGE No. 78/Pdt.G/2017/PN.Bks.,Jo.No.60/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 27 Juli 2017, yang dibuat dan dijalankan oleh MISKAH SH., Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, dan disampaikan kepada MUHAMMAD SUKRONI, sebagai Pembanding semula Penggugat, melalui kuasa hukumnya yang bernama H.DASE DARMAyadi,SH., untuk mempelajari Berkas Perkara No.78/Pdt.G/2017/PN.Bks. di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Jawa barat ;

6. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara / INZAGE No.

Halaman 10 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

78/Pdt.G/2017/PN.Bks.,Jo.No.60/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 25 Juli 2017, yang dibuat dan dijalankan oleh MISKAH SH., Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, dan disampaikan kepada PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA. Cq. MENTERI DALAM NEGERI.Cq.KANTOR WILAYAH PROPINSI JAWA BARAT Cq. WALIKOTA BEKASI, sebagai Terbanding semula sebagai Tergugat, untuk mempelajari Berkas Perkara No.78/Pdt.G/2017/PN.Bks.di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Jawa barat ;

7. Surat Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara / INZAGE No. 78/Pdt.G/2017/PN.Bks.,Jo.No.60/Bdg/2017/PN.Bks., tanggal 25 Juli 2017, yang dibuat dan dijalankan oleh MISKAH SH., Jurusita pada Pengadilan Negeri Bekasi, dan disampaikan kepada sebagai KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BEKASI, sebagi Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat, untuk mempelajari Berkas Perkara No.78/Pdt.G/2017/PN.Bks., di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara di kirim ke Pengadilan Tinggi Jawa barat ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, tenggang waktu untuk mengajukan upaya hukum banding adalah 14 hari, setelah putusan dijatuhkan atau setelah pemberitahuan putusan ;

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., yang diucapkan pada tanggal 17 Juli 2017, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, dan Kuasa Hukum Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Permohonan Banding, Nomor : 78/Pdt.G/Bdg/2017/PN.Bks. Jo.No.: 60/Bdg/2017/PN.Bks, tanggal 19 Juli 2017, yang dibuat oleh BEBET UBAEDILAH,SH.MH., Panitera

Halaman 11 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Pengadilan Negeri Bekasi, Kuasa Hukum Pembanding semula sebagai Penggugat, yang bernama H.DASE DHARMAYADI,SH., menyatakan memohon banding, terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., yang diucapkan pada tanggal 17 Juli 2017, tersebut ;

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., yang diucapkan pada tanggal 17 Juli 2017, Kuasa Hukum Pembanding semula sebagai Pembanding, pada tanggal 19 Juli 2017 mengajukan permohonan banding, maka permohonan banding tersebut diajukan masih dalam tenggang waktu 14 hari setelah putusan diucapkan, karenanya sesuai dengan tenggang waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang Nomor : 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura ;

Menimbang, bahwa dengan demikian permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula sebagai Penggugat tersebut, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara, serta telah memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Tergugat, dalam memori banding tertanggal 07 Agustus 2017, mengemukakan hal-hal, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

- Bahwa Pengajuan Banding ini diajukan oleh Pembanding/Semula Penggugat masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam Undang-Undang, sehingga mohon untuk diterima ;
- Bahwa dalam merujuk dan memperhatikan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Oktober 1975, No.951/K/SIP/1973 yang menyatakan :
"Pemeriksaan ditingkat banding yang seolah-olah ditingkat kasasi yang hanya memperhatikan yang diajukan oleh Pembanding adalah sudah seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum "
Sehingga peradilan judex factie, khususnya Pengadilan Tinggi mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya
- Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, Nomor :

Halaman 12 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

78/Pdt.G/2017/PN.Bks., tanggal 17 Juli 2017 tersebut, Pembanding/semula Penggugat mengajukan keberatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pertimbangan Hukum Putusan Aquo, Telah melanggar hukum pembuktian Bahwa Pembanding / Semula Penggugat sangat keberatan terhadap konstruksi redaksi kalimat pertimbangan hukum putusan judeex factie tingkat pertama halaman 32 alinia 2 yang merupakan : “ Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut walaupun bukti TERGUGAT hanya foto copy yang tidak ada aslinya, namun ternyata bersesuaian ...”

Bahwa keberatan Pembanding / Semula Penggugat terhadap pertimbangan hukum putusan judex factie tingkat pertama sebagaimana tersebut diatas berdasarkan keberatan dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1) Bahwa pada kontruksi redaksi kalimat pertimbangan hukum putusan perkara tersebut, judex factie tingkat pertama tidak konsisten menyebutkan alat bukti foto copy yang bersesuaian dengan hasil pemeriksaan setempat dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah dan sesuai dengan aslinya yang diajukan oleh Terbanding / Semula Tergugat (Vide T-1, T-2) ;

2) Bahwa dalam merujuk dan memperhatikan yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 9 Oktober 1975 No.951/K/SIP/1973, yang menyatakan : “ Pemeriksaan tingkat banding yang seolah-olah ditingkat kasasi yang hanya memperhatikan yang diajukan oleh Pembanding adalah sudah seharusnya pemeriksaan banding mengulangi pemeriksaan keseluruhannya, baik mengenai fakta maupun penerapan hukum “

Sehingga peradilan judex factie, khususnya Pengadilan Tinggi mempunyai kewenangan untuk memeriksa kembali fakta-fakta dan penerapan hukumnya

3) Bahwa konstruksi redaksi kalimat pertimbangan hukum putusan aqua sangat kabur pengertian multitafsir, dan tidak berdasarkan hukum oleh karenanya fakta bukti-bukti surat yang diajukan oleh TERBANDING/SEMULA TERGUGAT, semuanya tidak ada aslinya, sedangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh PEMBANDING/SEMULA PENGUGAT yang diajukan telah dicocokkan dan disesuaikan dengan bukti-bukti surat yang asli .

4) Bahwa selanjutna keberatan PEMBANDING/SEMULA PENGUGAT, sebagaimana telah diuraikan diatas, terbukti juga judex factie tingkat

Halaman 13 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



pertama dalam menimbang surat bukti TERBANDING/SEMULA TERGUGAT, tidak cermat dan tidak rinci serta salah menerapkan hukum, karena kenyataannya bukti-bukti surat yang diajukan oleh TERBANDING/SEMULA TERGUGAT tidak ada aslinya, sedangkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh PEMBANDING/SEMULA PENGGUGAT, semuanya ada asli dan telah dicocokkan dan disesuaikan juga didukung oleh bukti surat yang diajukan oleh TURUT TERGUGAT semuanya terdaftar dan tercatat dan sesuai dengan fakta hukum dilapangan pada saat pemeriksaan setempat .

- 5) Bahwa oleh karena itu, menurut hukum acara pembuktian seharusnya judex factie tingkat pertama tidak memberikan pertimbangan hukum putusan dengan konstruksi redaksi kalimat seperti tersebut diatas, karena yang seharusnya kalimat seperti tersebut diatas, yang seharusnya fakta bukti-bukti yang diajukan oleh TERBANDING/SEMULA TERGUGAT tidak ada aslinya, yang menurut hukum acara pembuktian foto copy bukanlah alat bukti surat, sehingga bukti-bukti foto copy tersebut harus dikesampingkan sebagaimana yang ditentukan oleh pasal 1888 KUA Perdata yang berbunyi : “ Keputusan pembuktian surat bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang aslinya itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar – ikhtisar hanyalah iktisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya “

2. Bahwa Pembanding / Semula Penggugat keberatan dan tidak sependapat dengan pertimbangan Judex Factie tingkat pertama yang salah menerapkan hukum dan melanggar hukum dalam mengadili perkara aquo pada halaman 33 Alinea 3 yang menyatakan :

“ Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dipandang cacat formil karena masih prematural (belum saatnya diajukan) karena Penggugat bukan mempunyai hak subyektif atas tanah objek perkara ”

Bahwa keberatan Pembanding/semula Penggugat terhadap pertimbangan putusan sebagaimana tersebut diatas adalah berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa pertimbangan ini dimulai dengan sikap judex factie tingkat pertama yang sekehendak hatinya melakukan penyimpangan terhadap undang-undang (contra legom) dan membuat interpretasi atau penafsiran yang salah terhadap bukti-bukti suarat PENGGUGAT berupa



sertifikat dan akta jual beli .

Bahwa judex factie tingkat pertama dalam pertimbangan putusan aquo telah justru melakukan penyimpangan dengan mengkualifikasi peristiwa hukum dengan sumber hukum doktrin, seharusnya untuk menegakkan suatu keadilan dalam penegakkan hukum harus ada sumber hukum berupa undang-undang atau hukum-hukum tertulis

Bahwa terhadap bukti surat P-1 yang berupa sertifikat hak milik, hal ini diatur dalam peraturan pemerintah No.24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan perturan pemerintah No.10 tahun 1961 .

Bahwa di dalam pasal 32 berbunyi :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat data yuridis yang termuat didalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan “

“Bahwa sertifikat hak milik P-1 sesuai dengan bukti data TURUT TERGUGAT yang diberi tanda dengan dengan TT-1 s/d TT-5, hal ini membuktikan bahwa bukti surat P-1 yaitu sertifikat hak milik aquo sampai saat ini terdaftar sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang berada di kantor Pertanahan Kota Bekasi (TURUT TERGUGAT)

Bahwa peralihan P-1 sertipikat hak milik aquo kepada PENGUGAT telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu P-2 Akta Jual Beli No.73/JB/1997, SIT tanggal 31 Desember 1997 dari HADY HAMIJAYA kepada PENGUGAT .

Bahwa di dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran ditegaskan :

“ Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan surat hak beli, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan surat akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri agraria ..”

Bahwa kemudian didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997, tentang Pendaftaran tanah yang menyatakan :

“ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam peruntukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan



perundang-undangan yang berlaku “

Bahwa kemudian mengenai jual beli diatur dalam pasal 1457 KUHPerdata yaitu :

“ Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan .

“ Jual-Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan karyanya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar “.

Bahwa didalam keputusan kehati-hatian dalam proses jual beli tanah ditentukan sebagai berikut :

- Penjual adalah orang yang berhak memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, sesuai dengan bukti P-1 dan didukung dengan bukti TT -1 sampai dengan TT-5, bahwa Terbukti penjual yaitu HADY HAMIJAYA, sebagai pemilik sertifikat .
- Tanah objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status disita, bahwa tanah atas nama HADY HAMIJAYA P-1 adalah sesuai dengan keterangan Notaris/PPAT Sri Bandiningsih SH, tidak dalam status disita sehingga proses jual beli dilaksanakan .
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/tanggungan bahwa Akta Jual Beli, sesuai pengecekan dan sesuai alat bukti P-2 yaitu adanya Akta Jual Beli dari HADY HAMIJAYA kepada PENGGUGAT menurut catatan di TURUT TERGUGAT status sertifikat dalam keadaan tidak dijaminakan atau tidak dibebani hak tanggungan .
- Terhadap tanah yang bersertifikat telah memperoleh keterangan dari Badan Pertanahan Nasional dan Riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang hak. Bahwa sebelum dilaksanakan proses jual beli, atau penandatanganan jual beli Notaris / PPAT Sri Bandiningsih,SH. telah melakukan pengecekan dahulu kepada Kantor Pertanahan Kota Bekasi tentang status bukti P-1, hal ini juga bersesuaian dengan bukti yang diajukan TURUT TERGUGAT yaitu bukti TT-1 sampai dengan TT-5

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka proses kepemilikan dan jual – beli dari pemilik sertifikat kepada

Halaman 16 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT, telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga PENGGUGAT adalah sebagai pemilik yang sah atas objek tanah aquo, sehingga putusan judex factie tingkat pertama yang menginterpretasikan sertifikat dan akta jual beli yaitu bukti P-1 dan P-2 adalah premature adalah salah dalam penerapan hukum dan pertimbangan hukumnya ;

3. FAKTA-FAKTA HUKUM YANG TERUNGKAP DIPERSIDANGAN

1). Bahwa setelah melalui persidangan jawab-menjawab kemudian diajukan pembuktian surat dari masing-masing pihak, maka didapatkan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1.1. Terdapat tanah dengan sertifikat hak milik No.1493 terbit tanggal 20 November 1996, Surat Ukur No.9027/1990, luas 2.401 m², yang terletak di Jl.Galaxy VII No.7 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dengan batas-batas :

- Sebelah Utara : Tanah Milik H.Tolib/Perumahan
- Sebelah Timur : Tanah Kosong
- Sebelah Barat : Jalan Tol
- Sebelah Selatan : Tanah Darat/Perumahan

1.2. Tanah tersebut milik MUHAMMAD SUKRONI dengan Akta Jual Beli No.73/JB/1997 tanggal 31 Desember 1997 melalui Notaris / PPAT Sri Hardiningsih,SH dari HADY HAMIDJAYA sebagai Penjual dan MUHAMMAD SUKRONI sebagai Pembeli .

1.3. Tanah di Galaxy VII No.7 Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi sekarang dikuasai tanpa hak oleh Pemerintah Kota Bekasi tanpa bukti kepemilikan yang sah menurut hukum

1.4. Bahwa tidak ada hubungan hukum atau hubungan pribadi lainnya antara MUHAMMAD SUKRONI selaku Pemilik Tanah dengan Pemerintah Kota Bekasi (SDN JAKASETIA 3) Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi .

2) Bahwa dipersidangan PENGGUGAT mengajukan bukti P-1 berupa foto copy sertifikat Hak Milik No.1493 atas nama HADY HAMIJAYA yang terletak di Jl.Galaxy VII No.7 Kelurahan Jakasetia

Halaman 17 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi, kemudian TURUT TERGUGAT mengajukan bukti TT-1 yaitu buku tanah milik No.1493 / Kelurahan Jakasetia terakhir tercatat atas nama HADY HAMIDJAYA, dengan ini membuktikan bahwa sertifikat Hak Milik No.1493 terbit tanggal 29 November 1996 Surat Ukur No.9027/1990 Luas 2.041 m² sampai saat ini belum dioper alihkan kepada siapapun baik perorangan, swasta maupun pemerintah dan masih tercatat atas nama HADY HAMIDJAYA, sesuai dengan bukti TT-1 sampai dengan bukti TT-5 .

Bahwa mengenai perbuatan melawan hukum dimana suatu perbuatan bersifat melawan hukum selain bertentangan dengan hukum juga dapat merupakan berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain, atau bertentangan dengan kewajiban orang yang berbuat atau tidak berbuat atau bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat hati-hati sebagaimana patutnya didalam lalulintas masyarakat .

Bahwa menurut ANDI SUFIARMA, dari Kantor Badan pertanahan Maros berpendapat, Produk suatu sertipikat bisa terjadi kesalahan, karena adanya bedrog (penipuan), dwaling (kesesatan), dwang (pemaksaan).

Bahwa bagi salah satu cara agar tidak terjadi kesalahan, maka saat perhimpunan data fisik maupun data yuridis, dianjurkan objek tanah harus dikuasai secara aktif ; (Andi Sufiarma, Kantor BPN Maros, Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang menjadi Hak Tanggungan, diambil Mei .02.2010.<http://flaji.blog.com/articles.html>) Bahwa terungkap dipersidangan TERGUGAT tidak memiliki alat bukti yang otentik untuk menguasai atau mendirikan bangunan SDN Jakaseti III. Adapun bukti yang diajukan TERGUGAT yaitu berupa foto copy Berita Acara Serah Terima yang ditandai dengan T-1 adalah bukan merupakan alat bukti kepemilikan sebagaimana diatur oleh Undang-Undang.

Bahwa perbuatan TERGUGAT yang telah menguasai dan mendirikan bangunan SDN Jakasetia III diatas tanah milik PENGGUGAT sedangkan PENGGUGAT tidak pernah merasa mempunyai hubungan hukum keperdataan baik secara sewa menyewa, jual beli, tukar menukar, ruslah dan lain sebagainya dengan TERGUGAT jelas hal ini merupakan perbuatan melawan



hukum sebagaimana pasal 1365 BW, karena perbuatan TERGUGAT tersebut telah melanggar hak subjektif PENGUGAT. Bahwa karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan PENGUGAT sehingga PENGUGAT mempunyai alasan hukum yang sah menuntut TERGUGAT, karena akibat rangkaian perbuatan TERGUGAT menguasai dan mendirikan bangunan SDN Jakasetia III diatas tanah milik PENGUGAT, PENGUGAT terancam kehilangan hak sebagai pemilik atas tanah aquo yang sah .

Bahwa sesuai bukti T-6 yaitu Surat Keterangan mengenai harga tanah pada saat ini dilokasi objek sengketa sebesar Rp.5.000.000,- permeter sehingga sudah sewajarnya menurut hukum TERGUGAT mengganti kerugian baik secara materil maupun imateril.

a. Kerugian Materil

yaitu kehilangan hak atas tanah aquo yaitu sebesar Rp.4.200.000,- X luas 2.401 m² = Rp.10.084.200.000,- (Sepuluh Milyar Delapan Puluh Empat Juta Dua Ratus Ribu Rupiah).

b.Kerugian Imateril akibat syok, ketakutan dalam mempertahankan dan syok memikirkan kehilangan atas tanah aquo sebesar Rp.1000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).

Bahwa terungkap dipersidangan karena TERGUGAT tidak mempunyai alat bukti yang sah untuk menguasai tanah objek sengketa dan Patut diduga SDN Jakasetia III tersebut didaftar atau tercatat dalam Neraca asset Pemda Kota Bekasi, maka oleh karena itu daftar neraca asset Pemda Kota Bekasi atas tanah aquo haruslah dihapus dan dicoret .

Bahwa hukum pendaftaran tanah kita mengacu kepada Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dipertegas sangat jelas dalam pasal 32 yang berbunyi :

“ Sertifikat merupakan suatu bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan”



Bahwa terbukti dan terungkap dipersidangan dengan diadakannya desente atau pemeriksaan setempat bahwa sertifikat hak milik Nomor 1493 terbit tanggal 29 November 1996, surat ukur nomor 1927/1990, luas 2.401 m², secara fisik betul telah berdiri SDN Jakasetia III Kelurahan Jakasetia Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi dan mengenai batas-batasnya oleh para TERGUGAT tidak dibantah .

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, telah terbukti pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi tentang hak kepemilikan PENGGUGAT berupa sertipikat dan Akta Jual beli premature adalah tidak benar dan sangat keliru, dengan demikian mohon kepada yang terhormat Majelis hakim Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan banding pbanding untuk seluruhnya
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.BKS tanggal 17 Juli 2017 .

Dengan mengadili sendiri :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan dan menetapkan sita jaminan (CB) atas tanah objek sengketa perkara ini dalam pendahuluan adalah sah berharga.
3. Menyatakan menurut hukum TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum
4. Menyatakan dan Menetapkan PENGGUGAT adalah pemilik sah tanah aquo seluas 2.401 m² dengan sertifikat hak milik nomor 1493 dengan AJB No.73/JB/1997 atas nama PENGGUGAT yang terletak di Jl.Galaxy VII No.7 Kelurahan Jaka Satria Kecamatan Bekasi Selatan. Dengan batas-batasnya yaitu :
 - Sebelah Utara : Tanah Milik H.Tolib Bin Damin
 - Sebelah Timur : Tanah kosong
 - Sebelah Selatan : Tanah Darat
 - Sebelah Barat : Jalan Tol
5. Menghukum TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan

Halaman 20 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG



ini .

6. Menghukum TERGUGAT untuk menghapus dan atau mencoret dari asset Pemda Kota Bekasi atas tanah aquo.
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materil dan imateril dengan perincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materil
yaitu kehilangan hak atas tanah aquo yaitu sebesar
 $\text{Rp.4.200.000,-} \times \text{luas } 2.401 \text{ m}^2 = \text{Rp.10.084.200.000 ,-}$
(Sepuluh Milyar Delapan Puluh Empat juta Dua Ratus Ribu Rupiah).
 - b. Kerugian Imateril akibat syok, ketakutan dalam mempertahankan dan syok memikirkan kehilangan atas tanah aquo sebesar Rp.1000.000.000,- (satu milyar rupiah)
8. Menyatakan surat putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta merta) meskipun ada Verzet, banding maupun kasasi
9. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini
Seandainya pengadilan berpendapat lain dalam pengadilan yang baik .

Menimbang bahwa, keberatan-keberatan Pembanding semula sebagai Penggugat tersebut, selengkapnya sebagaimana termuat dan terurai dalam Memori Banding Pembanding semula Penggugat tanggal 07 Agustus 2017, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan Pembanding semula sebagai penggugat tersebut, Terbanding semula sebagai Tergugat, dan Turut Terbanding semula sebagai Turut Tergugat, tidak mengajukan Kontra Memori Banding, sehingga dapat dianggap bahwa mereka tidak hendak menggunakan haknya untuk mengajukan Kontra Memori Banding

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari, meneliti, dan mencermati serta mengkaji dengan seksama, keseluruhan berkas perkara, yang terdiri dari surat gugatan, jawaban, berita acara persidangan, alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa , berupa



surat, dan salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 17 Juli 2017, Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., serta memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula sebagai Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan apa yang telah dipertimbangkan dan disimpulkan serta diputuskan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, yang dalam Putusannya telah menyatakan Dalam Eksepsi Menolak Eksepsi Tergugat, sedangkan dalam pokok perkara Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke veerklaard/NO*), serta menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp.2.006.000,00,- (dua juta enam ribu rupiah), dengan alasan pertimbangan yang pada pokoknya bahwa gugatan Penggugat dipandang cacat formil karena masih premature (belum saatnya diajukan), karena dengan belum dilakukan balik nama, maka Penggugat belum mempunyai hak subyektif atas tanah obyek perkara yang dipersengketakan. Selain itu menurut Pendapat Pengadilan Tingkat Pertama, Penggugat selaku pihak yang telah membeli tanah obyek sengketa adalah subyek hukum yang belum bisa mempunyai hak perseorangan atau *personal right* yang dapat dipertahankan serta dapat menuntut pelaksanaan haknya, melalui pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri manakala yang bersangkutan merasakan haknya telah dilanggar karena tindakan Tergugat yang dirasakannya telah melakukan perbuatan melanggar hukum yang merugikan karena memanfaatkan (menggunakan atau melakukan aktifitas) di atas tanah miliknya tersebut, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat yang dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, harus dihukum untuk membayar biaya perkara, dengan amar selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 17 Juli 2017, Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., berdasarkan pertimbangan sebagaimana akan diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa menurut bukti P.1., yaitu sertifikat Hak Milik No.1493 terbit tanggal 29 November 1996 Surat Ukur No.9027/1990 Luas 2,041 m², dan bukti P.2, yaitu Akta Jual Beli Nomor 73/7B/1997 tanggal 31 Desember 1997, tanah hak milik seluas 2,041 m² atas nama HADI HAMIDJAJA, pada tanggal 31 Desember 1997, telah dijual kepada MUHAMAD SUKRONI (penggugat) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/7B/1997, tanggal 31 Desember 1997 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam Akta Jual Beli Nomor 73/7B/1997, tanggal 31 Desember 1997, antara lain telah diterangkan, bahwa pada tanggal 31 Desember 1997 HADI WIJAYA sebagai pihak pertama/penjual, telah menjual tanah miliknya kepada MUHAMMAD SUKRONI/pihak kedua /pembeli, dan pihak kedua telah membeli dari pihak pertama/penjual, sebidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) No.1493, dengan harga Rp.476.800.000 ,- (empat ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), dan pihak pertama/penjual mengaku telah menerima sepenuhnya harga penjual tanah tersebut.;

Menimbang, bahwa selain itu menurut syarat-syarat jual beli sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 akta jual beli tersebut, antara lain telah ditentukan pula bahwa mulai hari ini (tanggal 31 Desember 1997) objek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik pihak kedua (MUHAMMAD SUKRONI/Penggugat), dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian / beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak dan beban pihak kedua ;

Menimbang, bahwa dengan adanya ketentuan tersebut ternyata, sejak jual beli disepakati oleh kedua belah pihak, dan Penggugat sebagai Pembeli membayar harga tanah kepada Penjual dan Penjual HADI HAMIDJAJA, telah menerima sepenuhnya harga penjual tanah tersebut, tanah tersebut telah dinyatakan menjadi milik Penggugat, selain itu Penjual HADI HAMIDJAJA telah secara resmi dan riel menyerahkan tanah yang menjadi objek jual beli tersebut kepada Penggugat, karena telah dinyatakan dalam syarat-syarat jual beli tersebut, bahwa segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian / beban atas objek jual beli yang kemudian menjadi objek sengketa tersebut, telah diserahkan dan karenanya menjadi hak dan beban pihak Penggugat (MUHAMMAD SUKRONI/Penggugat), oleh karena itu belum dilakukannya balik nama atas tanah dimaksud dari HADI HAMIDJAJA kepada MUHAMAD SUKRONI, dalam kasus perkara ini, hanyalah merupakan persoalan syarat administratif semata, dan tidak berarti Penggugat MUHAMAD SUKRONI tidak mempunyai hak atas tanah tersebut dan tidak berhak menuntut terhadap pihak lain yang menguasai tanah dimaksud ;

Menimbang, bahwa atau dengan perkataan lain, dengan adanya bukti P1 dan bukti P.2., Penggugat telah berhak, untuk menuntut pihak lain yang

Halaman 23 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menguasai tanah objek sengketa, termasuk pihak Tergugat, sehingga tidak dapat dikatakan gugatan Penggugat mengandung cacat formil, karena masih premature (belum saatnya diajukan) dan Penggugat belum mempunyai hak subyektif atas tanah obyek perkara yang disebabkan karena tanah objek sengketa belum dibalik namakan atas nama Penggugat, sebagaimana dipertimbangkan oleh Pengadilan Tingkat Pertama, sebab sesuai dengan syarat-syarat jual beli, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, penyerahan itu telah dilakukan dengan adanya ketentuan yang menyatakan, sejak saat jual beli tanah objek jual beli yang kemudian menjadi objek sengketa, telah menjadi milik pihak kedua (MUHAMMAD SUKKRONI/Penggugat), dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian / beban atas objek jual beli tersebut diatas menjadi hak dan beban pihak kedua, sehingga masalah balik nama dalam kasus perkara ini, hanya merupakan persoalan syarat administratif belaka, dan karenanya keadaan yang demikian itu, tidak menyebabkan gugatan Penggugat terhadap Tergugat dan Turut Tergugat menjadi premature, oleh karena itu putusan Pengadilan Tingkat Pertama, tidak beralasan untuk pertahankan dan harus dibatalkan, dan karenanya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini, dengan pertimbangan sebagaimana diuraikan dibawah ini;

Menimbang, bahwa maksud gugatan penggugat adalah sebagaimana terurai dalam surat gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, dalam jawabannya Tergugat telah mengajukan Eksepsi, oleh karena itu sebelum mempertimbangkan lebih lanjut tentang materi pokok gugatan penggugat, akan terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi Tergugat, khususnya menyakut Eksepsi kurang pihak ;

Menimbang, bahwa sebagaimana Telah dipertimbangkan diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding, tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang dalam putusannya telah menolak seluruh Eksepsi Tergugat, dengan pertimbangan sebagaimana akan diuraikan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa didalam gugatannya Penggugat antara lain mendalilkan, bahwa **PENGUGAT** adalah sebagai pemilik tanah yang sah, yang terletak di Jl. Galaxy VII No. 7 Kelurahan Jaka Satria Kecamatan Bekasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan Kota Bekasi dengan sertipikat hak milik No. 1493 terbit tanggal 29 November 1996, surat ukur No. 9027/1990, luas 2.401 m², dengan batas-batasnya yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah Milik H. Tolib Bin Damin
- Sebelah Timur : Tanah Kosong
- Sebelah Selatan : Tanah Darat
- Sebelah Barat : Jalan Tol

Menimbang, bahwa tanah sertipikat hak milik No. 1493 seluas 2.401 m² adalah berasal dari Akta Jual Beli Nomor 73/7B/1997 tanggal 31 Desember 1997 melalui Notaris /PPAT SRI HARDININGSIH, SH dari HADI HAMIDJAJA sebagai Penjual dan MUHAMAD SUKRONI sebagai pembeli (**PENGUGAT**).

Menimbang, bahwa terhadap sebidang tanah yang terletak di Jalan Galaxy VII No. 7 Kelurahan Jakasatria Kecamatan Bekasi Barat Kota Bekasi dengan sertipikat Hak milik No. 1493 terbit tanggal 30 November 1996, surat ukur Nomor 9027/1990 tanggal 17 Mei 1990, luas 2.401 m² dengan Akta Jual Beli No. 73/7B/1997 tanggal 31 Desember 1997 tercatat atas nama **PENGUGAT**, tanah aquo belum pernah diperjual belikan, disewakan, gadai, jual beli dan lain sebagainya kepada pihak lain.

Menimbang, bahwa kira-kita tahun 2002 **PENGUGAT** bermaksud untuk menjual tanah tersebut kepada pihak lain tapi ternyata tidak bisa dilaksanakan karena diatas tanah aquo telah berdiri bangunan SDN Jakasetia III. ;

Menimbang, bahwa atas dasar alasan-alasan yang pada pokoknya antara lain seperti tersebut diatas, didalam Petitum 4 Gugatannya, Pengugat antara lain memohon agar “ Menyatakan dan menetapkan **PENGUGAT** adalah pemilik sah tanah aquo seluas 2.401 m² dengan sertipikat hak milik nomor 1493 dengan AJB No. 73/7B/1997 atas nama **PENGUGAT** yang terletak di Jl. Galaxy VII No. 7 Kelurahan Jaka Satria Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi. dengan batas-batasnya yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah Milik H. Tolib Bin Damin
- Sebelah Timur : Tanah Kosong
- Sebelah Selatan : Tanah Darat
- Sebelah Barat : Jalan Tol

Halaman 25 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena didalam posita gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa tanah objek sengketa dibeli Penggugat MUHAMAD SUKRONI dari HADI HAMIDJAJA (penjual tanah), dan dalam sertifikat masih atas nama HADI HAMIDJAJA (penjual tanah), akan tetapi dalam petitum gugatannya, Penggugat memohon agar Pengadilan menyatakan dan menetapkan **PENGUGAT** adalah pemilik sah tanah aquo seluas 2.401 m² dengan sertipikat hak milik nomor 1493 dengan AJB No. 73/JB/1997 atas nama **PENGUGAT** yang terletak di Jl. Galaxy VII No. 7 Kelurahan Jaka Satria Kecamatan Bekasi Selatan Kota Bekasi. dengan batas-batasnya yaitu :

- Sebelah Utara : Tanah Milik H. Tolib Bin Damin
- Sebelah Timur : Tanah Kosong
- Sebelah Selatan : Tanah Darat
- Sebelah Barat : Jalan Tol

sedangkan pada saat ini, tanah objek sengketa dikuasi oleh pihak ketiga yaitu Tergugat berdasarkan penyerahan asset dari Pemerintah Kabupaten Bekasi kepada Tergugat, maka menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, untuk sempurnanya gugatan Penggugat, maka pihak darimana Penggugat semula memperoleh tanah tersebut yaitu penjual tanah HADI HAMIDJAJA, maupun Pemerintah Kabupaten Bekasi, yang telah menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat, serta pihak yang secara riil menguasai tanah tersebut, harus ikut digugat dan dijadikan sebagai pihak dalam perkara gugatan Penggugat tersebut ;

Menimbang, bahwa dengan tidak digugatnya pihak-pihak tersebut diatas, maka gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna, yaitu kurang pihak-pihaknya, sehingga Eksepsi Tergugat yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak telah terbukti, yang karenanya Eksepsi Tergugat menyangkut hal itu haruslah dikabulkan ;

Halaman 26 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa hal itu sejalan dengan yurisprudensi M.A.R.I Nomor 200 k/Pdt/1988 tanggal 27 September 1990, yang kaidah hukumnya dalam gugatan perdata mengenai sengketa kepemilikan tanah dan bangunan yang didasarkan atas perbuatan hukum jual beli tanah dimuka PPAT, maka menurut Hukum Acara si pemilik selaku penjual (dengan mengingat sangat penting kedudukannya untuk menentukan sah atau tidak sahnya jual beli tersebut) maka penarikan pemilik (penjual) sebagai pihak dalam perkara aquo adalah mutlak perlu sebagai pihak Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena salah satu Eksepsi Tergugat yaitu Eksepsi kurang pihak telah terbukti, karenanya eksepsi tersebut patut dikabulkan, maka eksepsi yang lainnya maupun materi pokok perkara gugatan penggugat tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan dan materi pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Veerklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat terbukti kurang pihak, dan karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Onvankelijke Veerklaard), maka menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, materi Memori Banding yang diajukan oleh Pembanding semula sebagai Penggugat, tertanggal 07 Agustus 2017, tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dapat dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim Tingkat Banding berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Bekasi tanggal 17 Juli 2017 Nomor 78/Pdt.G/2017/PN.Bks tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri, yang amar selengkapnya sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula sebagai Penggugat, tetap dipihak yang dikalahkan, maka Pembanding semula sebagai Penggugat, dihukum pula untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dan untuk tingkat banding sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Halaman 27 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG



Mengingat dan memperhatikan ketentuan dalam Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Banding, HIR, serta Undang-Undang Nomor: 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari **Pembanding semula sebagai Penggugat ;**
- **Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Bekasi, tanggal 17 Juli 2017, Nomor : 78/Pdt.G/2017/PN.Bks., yang dimohonkan banding tersebut ;**

MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi :

- **Menerima Eksepsi Tergugat ;**

Dalam Pokok Perkara :

- **Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaring) ;**
- **Menghukum Pembanding semula Penggugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;**

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jawa Barat pada hari : Selasa, tanggal 12 Desember 2017, oleh kami **HERMAN HELLER HUTAPEA, SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis, dengan **ABDUL FATTAH SH.MH dan SIR JOHAN ,SH.MH.**, para Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tanggal 23 Oktober 2017, Nomor : 479 / PEN / PDT / 2017 / PT.BDG, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : Jumat , tanggal 15 Desember 2017, oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta **APAY SYAHIDIN,SH.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jawa Barat, tanpa dihadiri oleh para pihak

Halaman 28 dari 29 halaman Putusan No.479/Pdt.G/2017/PT.BDG



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

yang berperkara maupun kuasanya ;

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

1. **ABDUL FATTAH, SH. MH.**

HERMAN HELLER HUTAPEA, SH.

2 **SIR JOHAN, SH.MH.**

PANITERA PENGANTI

APAY SYAHIDIN, SH.

Perincian Biaya Perkara :

- Redaksi Putusan :Rp. 5.000,-
- Materai Putusan :Rp. 6.000,-
- Pemberkasan/Penjilidan:Rp. 139.000,-

=====+
J U M L A H : Rp. 150.000,-